FACTSHEET

BUSINESS MANAGEMENT

ORDER NO. 03-089

OCTOBER 2003

AGDEX 812

Ontario Ministry of Agriculture and Food

PASTURE LEASE

This lease is a guide for landlords and tenants to develop an agreement to fit their individual situation. This form is not intended to take the place of legal advice pertaining to contractual relationships between the two parties.

To use this form: Complete two identical co[illegible] - one for the landlord and one for the tenant. Cross out any provisions not part of the agreement and have both the landlord and tenant initial these. Add any additional provisions desired. Use ink or a typewriter. Suggestions for completing and using this lease form can be found in the OMAF Factsheets *Land Lease Arrangements*, Order No. 01-065 and *Pasture Lease Agreements*, Order No. 03-091.

SECTION 1 — NAMES OF PARTIES AND DESCRIPTION OF PROPERTY

1. Names and Addresses of the Tenant and Landlord

This lease is entered into on _____, *20*_____,

BETWEEN

_____, Landlord,

of *(address)*_____, *Ontario*

and _____, spouse of Landlord

AND

_____, Tenant,

of *(address)*_____ _____, *Ontario*

and _____, spouse of Tenant.

2. Description of Property to be Leased

The Landlord leases to the Tenant, to occupy and to use for agricultural purposes only, the following real estate located in the Township of or former Township of _____, in the County, District or Region of _____ in the Province of Ontario, legally described as *Lot* _____, *Concession* _____, commonly known as the _____farm and consisting of approximately _____ acres, hereafter called the leased premises.

SECTION 2 — TERM OF LEASE

The Term of the Lease

Instructional Note: A lease of this nature cannot extend beyond a term of 21 years; it is suggested that the maximum term of the lease for paragraph (a) below be 20 years.

Only use one of the clauses below. If a continuing lease is desired, use paragraph (a) and strike out (b). If a definite term is desired, use paragraph (b) and strike out paragraph (a). No notice of termination is necessary if paragraph (b) is used.

a) *Continuing Lease* — The term of this lease shall be _____ year(s) commencing on _____ , *20*_____, and shall continue in effect from year to year thereafter (as an annual lease) unless written notice of termination is given by either party to the other at least _____ days prior to expiration of this lease or the end of any year of continuation.

b) *Annual Lease* — The term of this lease shall be _____ year(s), commencing on the _____, *20*_____, and ending on _____, 20_____. If the Tenant wishes to renew this lease the Tenant must notify the Landlord in writing not less than sixty (60) days prior to the expiry date of the lease of the Tenant's desire to renew. If such a notice is delivered, then the Landlord and Tenant shall seek agreement on the terms of such renewal which must be agreed to within thirty (30) days prior to the expiry of the then current term of the lease failing which this lease shall terminate on the date set for expiration and the Tenant shall give up possession of the leased premises.

SECTION 3 — GENERAL TERMS OF LEASE

1. General Clause

Right to Sublet or Assign — The Tenant shall have the right to sublet or assign this lease provided the Tenant obtains the written consent of the Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld.

Amendments and Alterations — Amendments and alterations to this lease shall be in writing and shall be signed by both the Landlord and Tenant.

No Partnership Intended — It is particularly understood and agreed that this lease shall not be deemed to be nor intended to give rise to a partnership relation.

Binding on Heirs — This Lease shall be binding upon the Landlord and Tenant and their respective personal representatives, trustees, successors and assigns.

Landlord Liability — The Tenant takes possession of the leased premises subject to the hazards of operating a farm, and assumes all risk of accidents personally as well as for family, employees, or agents in pursuance of farming operations, or in performing repairs on buildings, fences, tile, and other improvements except for any liability arising out of the gross negligence of the Landlord.

2. Right of Inspection and Removal of Livestock

Landlord's Right to Enter Property — The Landlord reserves the right personally or by agents, employees, or assigns to enter upon the leased premises at any reasonable time to view them, to work or make repairs or improvements thereon, to care for and dispose of the Landlord's share of livestock, to develop mineral resources or, after constructive notice has been given that the lease may not be extended, and following removal of livestock, to plow and prepare a seed bed, make seedings, apply fertilizers, and any other operation necessary to good farming by the succeeding operator, these operations not to interfere with the Tenant's in carrying out the regular farming operations.

Quiet Possession – The Landlord gives the Tenant quiet possession of the leased premises in accordance with section 13 of Schedule B to the *Short Forms of Leases Act*, RSO 1990, c. s.11.

Tenant's Right-of-Way —The Landlord shall give to the Tenant a right-of-way over lands owned by the Landlord which abut the leased premises for the purpose of allowing the Tenant to pasture and care for the livestock on the leased premises if such a right-of-way is necessary and such right-of-way shall cease upon the termination of this lease.

Tenant's Compensation on Termination of Lease — The Landlord agrees to reimburse the Tenant at the termination of this lease for field work done on leased pasture or for other crop costs incurred for crops to be harvested during the following year. Unless otherwise agreed, current custom rates for the operations involved will be used as a basis of settlement.

3. Transfer of Property *(Strike out unwanted clause)*

Sale of Property Recognizes the Lease — If the Landlord should sell or otherwise transfer title to the leased premises, the Landlord shall do so subject to the provisions of this lease.

OR

Lease Terminated on the Sale of the Property — In case the Landlord should desire to sell the leased premises and premises during the term of the lease, the lease may be terminated at any time by giving _____ *days* notice to the Tenant. The Tenant shall, at the expiration of the notice period, peaceably and quietly give up possession of the leased premises to the Landlord. The Landlord shall, after the Tenant has delivered up possession in manner aforesaid, and paid to the Landlord the full proportion of rent up to the beginning of the notice period will compensate the Tenant for field work operations done on the leased pasture or of the field work done on the leased premises in preparing for a crop, the amount of such compensation to be determined by arbitration if the parties cannot agree thereon.

4. Termination of Lease

Grounds for Termination of Lease — If either party fails to carry out substantially the terms of this lease in due and proper time, the lease may be terminated by the other party by serving a written notice citing the instance(s) of default and specifying a termination date of _____ *days* from the date of such notice. Settlement shall then be made in accordance with the provisions under the Right of Inspection and Removal of Livestock section of this lease and any amendments to this lease.

SECTION 4 — RENTAL CALCULATIONS AND PAYMENT SCHEDULE

(Use method 1, 2 or 3 and strike out the 2 methods not used)

METHOD 1

The annual cash rent shall be $_____ dollars per acre of pasture land for a total of $ _____ dollars. GST will be added to the rental amounts when applicable.

The rent shall be payable as follows:

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

If rent is not paid when due, the Tenant agrees to pay interest on the amount of unpaid rent at the rate of _____ *percent per annum* from the due date until paid.

METHOD 2

The livestock owner agrees to pay the following rates: (The period may be by the month, pasture season or year.)

	Number	x Rental Rate/Period	= Total Rent/Period
Bulls		x $	= $
Cows		x $	= $
Cattle over 800 lbs		x $	= $
Cattle 600–800 lbs		x $	= $
Cattle under 600 lbs		x $	= $
Other		x $	= $
Total Rent			= $

The minimum rent shall be $ _____. Such rental shall be required regardless of whether or not livestock are actually being pastured. The Total Rent of $ _____ shall be as follows:

The rent shall be payable as follows:

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

If rent is not paid when due, the Tenant agrees to pay interest on the amount of unpaid rent at the rate of _____ ***percent per annum*** from the due date until paid.

Rental adjustment - Additional agreements in regard to rental payment: i.e. premature withdrawal due to effects on pasture condition of excessive moisture or drought.

METHOD 3

Other Rental Arrangements (share of gain, etc.)

_____

_____

_____

_____

The rent shall be payable as follows:

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

If rent is not paid when due, the Tenant agrees to pay interest on the amount of unpaid rent at the rate of _____ ***percent per annum*** from the due date until paid.

SECTION 5 — TENANTS & LANDLORDS DUTIES IN OPERATING THE PASTURE

1. The livestock owner agrees:

a) Not to pasture livestock that continue to break through fences. Should any animal be found outside the pasture on at least _____occasions, the pasture owner may request its removal.

b) Not to put any cattle on pasture without getting specific approval from the pasture owner in advance regarding number, health, sex, breed, and age.

c) Agrees to furnish health certificates as follows: _____

2. The landlord agrees:

a) Not to place male animals of breeding age in adjacent pastures.

3. Tenant and Landlord Responsibilities

Additional responsibilities for each party shall be divided as follows: (*Check column where appropriate*).

	Landlord	Tenant
Supervise supply of water to livestock	☐	☐
Furnish labour for repair of water system	☐	☐
Materials for repair of water system	☐	☐
Furnish salt	☐	☐
Furnish mineral	☐	☐
Furnish Implants	☐	☐
Count livestock at least once per _____	☐	☐
Provide I.D. tags	☐	☐
Return stray animals to pasture	☐	☐
Call veterinarian in case of emergency	☐	☐
Pay veterinary expenses	☐	☐
Furnish supplementary feed, if needed	☐	☐
Notify other party of shortage in count	☐	☐
Provide facilities for fly control	☐	☐
Keep fly control facilities in working order	☐	☐
Liability insurance	☐	☐
Provide loading chute	☐	☐
Maintain loading chute	☐	☐
Provide headgate	☐	☐
Maintain headgate	☐	☐

Fences:	Interior	Exterior	Landlord	Tenant
Inspect fences at least once per _____	☐	☐	☐	☐
Furnish labour for repair of fences	☐	☐	☐	☐
Furnish materials for repair of fences	☐	☐	☐	☐
Provide corral	☐	☐	☐	☐
Provide fences	☐	☐	☐	☐
Provide supply of power for electric fence	☐	☐	☐	☐
Supervise supply of power for electric fence	☐	☐	☐	☐

4. Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements

Tenant Responsible for Normal Repairs — The Tenant shall leave the leased premises in good repair in accordance with section 9 of Schedule B to the *Short Forms of Leases Act*, RSO 1990, c. S.11.

Responsibility for Major Improvements — The Tenant shall not make major improvements to the leased premises without written permission from the Landlord. Such permission shall be attached to and form part of the lease. The amount of compensation payable to the Tenant by the Landlord for a major improvement shall be agreed upon by the Landlord and the Tenant and if they can't agree the dispute shall be resolved by arbitration in accordance with paragraph 7-1. Title to such improvements shall vest in the Landlord upon completion and no improvement shall be sold, bartered encumbered, disposed of or removed from the leased premises without the permission of the Landlord. For the purposes of this provision and without limiting the generality of the term, "major improvement" shall include water development, erosion control, fencing, construction of buildings, clearing, breaking and seeding of land to pasture and hayland.

Additional agreements: Fertilizer, weed control, etc.

_____

_____

_____

_____

_____

5. The Use Of The Land

The Tenant further agrees to perform and carry out the stipulations below. (*Strike out any not desired.*)

(a) Activities Required

Compensation to Landlord for Damages — The Tenant agrees when he leaves the leased premises, to pay the Landlord reasonable compensation for any damages to the leased premises for which he, the Tenant, is responsible.

(b) Activities Restricted

The Tenant further agrees, unless the written consent of the Landlord has been obtained:

No Alterations — Not to remove, alter or change the style or position of any building or fence on the leased premises

No Other Activities — Not to permit, encourage, or invite other persons to use any part or all of the leased premises for any purpose or activity not directly related to its use for agricultural production.

No Cutting of Trees — Not to cut live or dead trees for the purpose of sale or personal uses.

No Signage — Not to erect or permit to be erected any commercial advertising signs on the leased premises.

No Mineral Rights — Nothing in this lease shall confer upon the Tenant any right to minerals underlying the land. Such mineral rights are hereby reserved by the Landlord together with the full right to enter upon the premises and to bore, search, excavate, work, and remove the minerals, to deposit excavated rubbish, to pass over the premises with vehicles, and to lay down and work any railroad track or tracks, tanks, pipelines, powerlines, and structures as may be necessary or convenient for the above purpose. The Landlord agrees to reimburse the Tenant for any actual damage the Tenant may suffer for crops destroyed by these activities and to release the Tenant from obligation to continue farming the leased premises when development of mineral resources interferes materially with the Tenant's opportunity to make a satisfactory return.

6. Environmental Matters

The parties hereto hereby acknowledge that the Tenant intends to use the leased premises for agricultural purposes and that such use of the leased premises may have an environmental impact; accordingly, the parties agree as follows:

Use of Normal Farm Practices — The Tenant shall conduct its operations on the leased premises in accordance with all applicable laws and regulations and in accordance with normal farm practices including, but not limited to, the application of fertilizers, pesticides and herbicides and shall only engage licensed applicators of such substances or shall ensure that the Tenant is appropriately licensed for such applications.

Nutrient Management Strategies and Plans — The Tenant shall not, without written consent of the Landlord, allow this land to be incorporated into a nutrient management plan or strategy, of a person other than the Tenant, that is required under the *Nutrient Management Act 2002* or municipal by-law. If there is a nutrient management plan or strategy for the leased premises, then the Tenant shall store and manage all manure, nutrients, biosolids or other materials prescribed by the *Nutrient Management Act 2002* or municipal by-law, in accordance to that plan or strategy and maintain records in accordance with the applicable law.

Manure — The Tenant will ensure that all manure and other material containing nutrients and any other material applied to the land is applied in accordance with all applicable laws. The Tenant will not allow, without the written permission of the Landlord, any manure or other by-products, other than those produced by the agricultural operation of the Tenant, to be applied to the land.

Farm Waste – All containers (*e.g.* pesticide and oil containers) and other waste of farm operations, with

the exception of crop residue and manure, will be removed from the leased premises and disposed of in accordance to all applicable laws.

Sewage Biosolids or Pulp and Paper Biosolids — The Tenant shall not, without the written consent from the Landlord, apply or give permission to have applied, any municipal waste or sludge on the leased premises. Where the Landlord has granted permission, any municipal sludge or waste shall be applied in accordance to the *Environmental Protection Act* (Ontario) and *Nutrient Management Act 2002* as they apply.

Chemical Spills — The Tenant shall immediately report any spill or misuse of chemicals to the Landlord and to comply generally with all environmental laws including the provisions of the *Environmental Protection Act* (Ontario) including the requirement to attend to the immediate clean-up of any such spill at the sole cost of the Tenant.

Chemical Storage — The Tenant shall insure that no chemicals will be stored on the leased premises for longer than is required for the current years application or use and in no greater amounts than are required for the leased premises. The Tenant shall ensure that such chemicals are stored in a secure dry location away from all wells and watercourses in closed, tight containers above ground and clearly marked. No chemicals or chemical containers will be disposed of on the leased premises.

Noise — The Tenant shall ensure that no undue noise or other nuisance emanates from the leased premises or from the operations of the Tenant on the leased premises.

Spill Insurance — The Tenant shall obtain and maintain during the currency of this lease adequate policies of insurance, the content and policy limits thereof to be satisfactory to the Landlord acting reasonably, naming the Landlord as an additional insured party for the risks attendant with any environmental matter including, but not limited to, the improper disposal of wastes or the application or misapplication of toxic substances. In setting the policy limits the Landlord shall act reasonably having regard to the potential risks associated with such a spill.

Landlord Not Responsible for Costs — For separate consideration, the Tenant hereby agrees to indemnify and save harmless the Landlord from any costs incurred by the Landlord arising directly or indirectly from any breach by the Tenant of this provision.

Tenant Must Carry Insurance — For the term of the lease, the Tenant shall maintain insurance, insuring the Tenant while performing on the leased premises. The Tenant shall furnish a Certificate of Insurance at the Landlord's request and agrees that all applicable insurance policies shall name the Landlord as an additional insured and require the insurer to give notice of termination of coverage to the Landlord.

SECTION 6 — PRODUCTION PRACTICES AND MANAGEMENT DECISIONS

Production Practices and Management Decisions
(choose one under each heading)

Pesticides — The Tenant and Landlord will jointly make all decisions with respect to which pesticides can be used on the land.

OR

The Tenant is prohibited from using the following pesticides, unless mutually agreed upon:

List Pesticides: _____

_____

_____

_____

_____

SECTION 7 — RESOLVING DIFFERENCES AND FIRST RIGHTS OF REFUSAL

1. Resolving Differences

Disagreements Will Be Submitted to an Arbitrator(s) — Any differences between the parties as to their several rights or obligations under this lease and to the affairs of the leased premises that are not settled by mutual agreement after thorough discussion, shall be referred to the arbitration of a single arbitrator, if the parties hereto agree upon one; otherwise to three arbitrators, one to be appointed by each party and a third to be chosen by the first two named before they enter upon the business of arbitration. The award and determination of such arbitrator or arbitrators, or any two of such three arbitrators, shall be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators and assigns.

2. Compensation for Crop and Property Damages, Oil and Gas, Utilities, Roads, and Rights-of-Way

Compensation Paid to Party who Suffers the Loss — Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall accrue to the party that has suffered the loss. The

Landlord will have the final say on who has suffered the loss except as follows:

a. *Crop Damage* — where the compensation is for crop damage, the compensation will be paid to the Landlord.

b. *Work Completed by Tenant* — where the compensation is for work completed by the Tenant such as, but not limited to, fence re-construction, grass reseeding or topsoil leveling, the compensation will be paid to the Tenant.

c. *Compensation for Nuisance* — where the compensation is for the creation of a nuisance situation such as, but not limited to, gates being left open, dust or noise, the compensation will be paid to the Landlord.

d. *Land Damage or Loss* — where the compensation is for a decrease in the land's value such as, but not limited to, loss of acres from the development, severing a parcel of land or topsoil disturbance, the payment shall be made to the Landlord.

OR

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall be paid to the Landlord.

OR

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations or road construction, shall be determined by mutual agreement between the Landlord and Tenant. If mutual agreement cannot be reached, it shall be submitted to arbitration.

3. Rights of First Refusal

In the event that the Landlord receives a bona fide offer to purchase the leased premises which the Landlord is willing to accept, then the Landlord shall provide a copy of such offer to purchase to the Tenant within 48 hours of the receipt of such offer at which time the Tenant shall have a further 48 hours to confirm to the Landlord that the Tenant wishes to purchase the leased premises upon the same terms and conditions as set out in the offer to purchase failing which the Landlord shall be at liberty to sell the leased premises pursuant to the offer to purchase.

SECTION 8 — ADDITIONAL AGREEMENTS

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____
Witness

_____
(Landlord)

_____
(Spouse of Landlord)

_____
(Tenant)

_____
(Spouse of Tenant)

Agricultural Information Contact Centre
1-877-424-1300
ag.info@omaf.gov.on.ca
www.omaf.gov.on.ca

POD
ISSN 1198-712X
Également disponible en français
(commande n° 03-090)

Ontario

0121010030 89

FICHE TECHNIQUE

GESTION DE L'ENTREPRISE

COMMANDE N° 03-090

OCTOBRE 2003

AGDEX 812

Ontario Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

LOCATION DE PÂTURAGES

Le formulaire présenté ci-dessous est destiné à guider les propriétaires et les locataires dans l'élaboration d'un contrat de location qui soit adapté à leur situation particulière. Ce formulaire ne saurait se substituer à un avis juridique portant sur les rapports entre les parties.

Pour utiliser ce formulaire : Remplir deux exemplaires identiques (l'un pour le propriétaire et l'autre pour le locataire). Rayer les clauses non pertinentes et veiller à ce que les passages rayés soient paraphés par les deux parties. Ajouter les clauses supplémentaires nécessaires. Les inscrire à l'encre ou les taper à la machine. Pour des suggestions sur la façon de remplir et d'utiliser cet exemple de contrat, voir les fiches techniques suivantes du MAAO : *Modalités de location de terres*, commande n° 01-066, et *Contrats de location de pâturages*, commande n° 03-092.

SECTION 1 — NOM DES PARTIES ET DESCRIPTION DU BIEN LOUÉ

1. Nom et adresse du locataire et du propriétaire

Le présent contrat de location est intervenu le _____ *20*_____,

ENTRE

_____, le « propriétaire »,

du *(adresse)* _____, *en Ontario,*

et _____, conjoint(e) du propriétaire,

ET

_____, le « locataire »,

du *(adresse)*_____, *en Ontario,*

et _____, conjoint(e) du locataire.

2. Description du bien loué

Le propriétaire loue au locataire, afin que ce dernier l'occupe et l'utilise strictement à des fins agricoles, le bien-fonds situé dans le canton ou ancien canton de _____, dans le comté, le district ou la région de _____, en Ontario, et décrit officiellement comme étant le ***numéro de lot*** _____, ***numéro de concession*** _____, connu sous le nom de _____(nom de la ferme), et couvrant approximativement _____ hectares ou _____ acres, ci-après les « lieux loués ».

SECTION 2 — DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Durée du contrat de location

Nota : La durée de ce genre de contrat de location ne saurait dépasser 21 ans; il est suggéré que la durée maximale du contrat au paragraphe a) ci-dessous soit de 20 ans.

Ne choisir qu'une seule des deux clauses qui suivent. Pour un contrat renouvelable, utiliser le paragraphe a) et rayer le paragraphe b). Pour un contrat à durée déterminée, utiliser le paragraphe b) et rayer le paragraphe a). Aucun avis de résiliation n'est nécessaire si le paragraphe b) est utilisé.

a) *Contrat renouvelable* — Le présent contrat de location a une durée de ____ an(s) commençant le _____ 20____, et est renouvelable d'année en année (tel un contrat de location annuel), à moins que l'une des parties ne donne par écrit à l'autre partie un avis de résiliation au moins _____ jours avant l'expiration du contrat ou de la période visée par son renouvellement.

b) *Contrat annuel* — Le présent contrat de location est d'une durée de ____ an(s) commençant le _____ 20_____, et prend fin le _____ 20_____. Si le locataire souhaite renouveler le présent contrat, il doit en aviser le propriétaire par écrit au moins soixante (60) jours avant la date d'expiration du contrat. Une fois cet avis livré, le propriétaire et le locataire étudient les modalités du renouvellement et doivent en venir à une entente au moins trente (30) jours avant l'expiration du contrat ou de la période visée par son renouvellement, à défaut de quoi, à la date d'expiration prévue, le contrat est résilié et le locataire libère les lieux loués.

SECTION 3 — CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE LOCATION

1. Clause générale

Droit de sous-location ou de cession — Le locataire a le droit de sous-louer ou de céder le présent contrat de location, pourvu qu'il obtienne le consentement écrit du propriétaire, qui ne peut le lui refuser sans motif raisonnable.

Avenants et modifications — Les avenants et les modifications au présent contrat de location se font par écrit et sont signés par le propriétaire et le locataire.

Rapports entre les parties — Il est explicitement entendu et convenu que le présent contrat ne saurait être considéré comme créant une relation de partenariat et n'a pas pour but d'en créer une.

Contrat liant les héritiers — Le présent contrat lie le propriétaire et le locataire et leurs représentants personnels, leurs fiduciaires, leurs successeurs et leurs ayants droit.

Responsabilité du propriétaire — Le locataire, en prenant possession des lieux loués, est soumis aux risques inhérents à l'exploitation d'une ferme, et assume tous les risques d'accidents dont lui-même, des membres de sa famille, ses employés ou ses mandataires peuvent être victimes dans le cadre des activités agricoles ou de travaux visant la réparation de bâtiments, de clôtures ou de drains agricoles et d'autres améliorations, à moins que la responsabilité du propriétaire ne soit engagée à la suite d'une négligence grave de sa part.

2. Droit d'inspection et de retrait des animaux d'élevage

Droits d'accès du propriétaire — Le propriétaire se réserve le droit d'accéder aux lieux loués, soit personnellement, soit par l'intermédiaire de ses mandataires, employés ou ayants droit, à tout moment raisonnable, pour voir les lieux loués, y travailler ou y faire des réparations ou des améliorations, soigner les animaux d'élevage qui lui appartiennent et en disposer, exploiter des ressources minérales ou, suite à un avis implicite que le contrat de location ne peut être prolongé et suite au retrait des animaux d'élevage, pour labourer et préparer le lit de semence, procéder à des semis, épandre des engrais et effectuer toute opération nécessaire à la bonne marche des activités agricoles du prochain exploitant, pourvu que ces opérations ne nuisent pas aux activités agricoles normales du locataire.

Jouissance paisible des lieux — Le propriétaire assure au locataire la jouissance paisible des lieux loués conformément à l'article 13 de l'annexe B de la *Loi sur les formules abrégées de baux*, L.R.O. 1990, chap. S.11.

Droit de passage reconnu au locataire — Le propriétaire accorde au locataire un droit de passage sur ses terres adjacentes aux lieux loués afin de permettre au locataire de mener ses animaux au pâturage et de les soigner sur les lieux loués, si un tel droit de passage est nécessaire, étant entendu que ce droit de passage prend fin à la résiliation du contrat de location.

Indemnité au locataire à la résiliation du contrat — Le propriétaire convient de rembourser au locataire, à la résiliation du contrat, le coût des travaux au champ effectués sur les pâturages loués ou les coûts engagés au titre des cultures qui seront récoltées l'année suivante. À moins d'une entente différente, le règlement est fondé sur les tarifs alors exigés par les travailleurs à forfait pour les activités en cause.

3. Transfert des titres de propriété (*Rayer toute clause non pertinente.*)

Contrat de vente respectant le contrat de location — Si le propriétaire vend les lieux loués ou en cède autrement les titres de propriété, il s'engage à le faire dans le respect des conditions du présent contrat de location.

OU

Contrat de vente mettant fin au contrat de location — Si le propriétaire vend les lieux loués pendant la durée du contrat de location, celui-ci peut être résilié en tout temps, sous réserve d'un avis de _____ *jours* au locataire. À l'expiration de la période d'avis, le locataire remet paisiblement la possession des lieux loués au propriétaire. Après que le locataire a libéré les lieux loués de la manière indiquée ci-dessus et qu'il a entièrement payé au propriétaire la proportion du loyer exigible jusqu'au début de la période d'avis, le propriétaire indemnise le locataire pour les opérations culturales effectuées dans les pâturages loués ou dans les lieux loués en prévision d'une culture, le montant de l'indemnité devant être déterminé par arbitrage si les parties ne parviennent pas à s'entendre.

4. Résiliation du contrat de location

Raisons justifiant la résiliation du contrat de location — Si l'une ou l'autre partie fait manifestement défaut de respecter les conditions du présent contrat en temps opportun, l'autre partie peut résilier le contrat au moyen d'un avis écrit mentionnant le ou les manquements aux conditions et précisant une date de résiliation suivant de _____ *jours* la date de l'avis. Le règlement se fait alors dans le respect des clauses prévues à la section Droit d'inspection et de retrait des animaux d'élevage du présent contrat de location, et de toute modification pouvant avoir été apportée au présent contrat de location.

SECTION 4 — CALCUL DU LOYER ET CALENDRIER DES PAIEMENTS

(Utiliser la méthode 1, 2 ou 3 et rayer les deux méthodes non utilisées.)

MÉTHODE 1

Le loyer annuel payable en espèces est de _____ $ par acre de pâturage, soit un total de _____ $. Le cas échéant, la TPS s'ajoute au montant du loyer.

Le loyer est payable comme suit :

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

Si le loyer demeure impayé à son échéance, le locataire convient de verser des intérêts sur les loyers impayés au taux de _____ ***% par année***, à compter de la date d'échéance jusqu'à la date de paiement.

MÉTHODE 2

Le propriétaire des animaux d'élevage convient de payer les taux de location suivants (le loyer peut être fixé par mois, par saison de pâturage ou par année) :

	Nombre	x	Taux de location/période	=	Loyer total/période
Taureaux		x	$	=	$
Vaches		x	$	=	$
Bovins de plus de 363 kg (800 lb)		x	$	=	$
Bovins de 272–363 kg (600–800 lb)		x	$	=	$
Bovins de moins de 272 kg (600 lb)		x	$	=	$
Autre		x	$	=	$
Loyer total				=	$

Le loyer minimal est de _____ $. Ce loyer est exigible que des animaux soient mis au pâturage ou non. Le loyer total de _____ $ est payable comme suit :

Le loyer est payable comme suit :

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

Si le loyer demeure impayé à son échéance, le locataire convient de verser des intérêts sur les loyers impayés au taux de _____ ***% par année*** à compter de la date d'échéance jusqu'à la date de paiement.

Ajustement de loyer — Des ententes supplémentaires peuvent être conclues au sujet du paiement du loyer, en cas, par exemple, de retrait prématuré des animaux en raison des effets d'un sol trop mouillé ou trop sec sur les conditions des pâturages.

MÉTHODE 3

Autres accords de location (partage de gains, etc.)

_____

_____

_____

_____

Le loyer est payable comme suit :

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

Si le loyer demeure impayé à son échéance, le locataire convient de verser des intérêts sur les loyers impayés au taux de _____ ***% par année***, à compter de la date d'échéance jusqu'à la date de paiement.

SECTION 5 — DEVOIRS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE AU REGARD DE L'EXPLOITATION DES PÂTURAGES

1. Le propriétaire des animaux d'élevage convient :

a) de s'abstenir de mettre au pâturage des animaux qui brisent constamment les clôtures, étant entendu que le propriétaire du pâturage peut exiger le retrait du pâturage d'un animal qui est trouvé à l'extérieur du pâturage à au moins _____ reprises;

b) de ne pas mettre de bovins au pâturage sans avoir au préalable obtenu l'approbation du propriétaire du pâturage quant au nombre d'animaux, à leur état de santé, à leur sexe, à leur race et à leur âge;

c) de fournir des certificats de santé comme suit : _____.

2. Le propriétaire des lieux loués convient :

a) de ne pas laisser d'animaux mâles en âge de se reproduire dans des pâturages adjacents.

3. Responsabilités du locataire et du propriétaire

Les responsabilités supplémentaires des parties sont partagées comme suit : (*Cocher la case appropriée.*)

	Propriétaire	Locataire
Surveiller l'approvisionnement en eau du bétail	☐	☐
Fournir la main-d'œuvre nécessaire à la réparation du réseau d'alimentation en eau	☐	☐
Fournir le matériel nécessaire à la réparation du réseau d'alimentation en eau	☐	☐
Fournir le sel	☐	☐
Fournir les minéraux	☐	☐
Fournir les implants	☐	☐
Compter les animaux au moins une fois par _____	☐	☐
Fournir des étiquettes d'identification	☐	☐
Ramener au pâturage les animaux égarés	☐	☐
Appeler le vétérinaire en cas d'urgence	☐	☐
Régler les frais de vétérinaire	☐	☐
Fournir des aliments supplémentaires, au besoin	☐	☐
Aviser l'autre partie de tout animal manquant	☐	☐
Fournir des dispositifs de lutte contre les mouches	☐	☐
Garder en bon état les dispositifs de lutte contre les mouches	☐	☐
Se procurer une assurance-responsabilité	☐	☐
Fournir une rampe de chargement	☐	☐
Entretenir la rampe de chargement	☐	☐
Fournir une porte cornadis	☐	☐
Entretenir la porte cornadis	☐	☐

Clôtures :	**Intérieures**	**Extérieures**	**Propriétaire**	**Locataire**
Inspecter les clôtures au moins une fois par _____	☐	☐	☐	☐
Fournir la main-d'œuvre nécessaire à la réparation des clôtures	☐	☐	☐	☐
Fournir le matériel nécessaire à la réparation des clôtures	☐	☐	☐	☐
Fournir le corral	☐	☐	☐	☐
Fournir les clôtures	☐	☐	☐	☐
Fournir le courant nécessaire aux clôtures électriques	☐	☐	☐	☐
Surveiller l'alimentation des clôtures électriques	☐	☐	☐	☐

4. Indemnité pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures, ainsi que pour les améliorations

Locataire responsable des réparations normales — Le locataire s'engage à laisser les lieux loués en bon état, conformément à l'article 9 de l'annexe B de la *Loi sur les formules abrégées de baux*, L.R.O. 1990, chap. S.11.

Responsabilité des améliorations majeures — Le locataire ne saurait apporter d'améliorations majeures aux lieux loués sans l'autorisation écrite du propriétaire. Une telle autorisation est jointe au présent contrat et en fait partie intégrante. Le montant de l'indemnité payée par le propriétaire au locataire pour une amélioration majeure est fixé d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire ou, s'ils ne parviennent pas à s'entendre, par le recours à l'arbitrage comme il est indiqué au paragraphe 7-1. Une fois les améliorations terminées, les droits de propriété sur les améliorations reviennent au propriétaire. Aucune amélioration ne saurait être vendue, échangée, grevée d'une hypothèque, cédée ou retirée des lieux loués sans l'autorisation écrite du propriétaire. Dans le contexte de la présente clause et sans limiter la portée générale du terme, « amélioration majeure » s'entend d'ouvrages d'aménagement des eaux ou de lutte contre l'érosion, de la construction de clôtures ou de bâtiments, du défrichement, du déboisement et de l'ensemencement de pâturages et de prairies de fauche.

Accords supplémentaires portant sur la fertilisation et la lutte contre les mauvaises herbes, par exemple :

_____

_____

_____

_____

_____

5. Utilisation des terres

Le locataire convient également de respecter les clauses qui suivent. (*Rayer les clauses non pertinentes.*)

a) Exigences

Indemnité versée au propriétaire en réparation d'un dommage — Le locataire s'engage à verser au propriétaire, au moment de quitter les lieux loués, une indemnité raisonnable en réparation de tout dommage qu'il aurait causé aux lieux loués et dont il serait responsable.

b) Interdictions

Le locataire s'engage de plus à respecter les interdictions suivantes, à moins d'avoir obtenu une autorisation écrite du propriétaire.

Modifications — Il est interdit au locataire d'enlever, de modifier ou de changer le style ou l'emplacement de tout bâtiment ou de toute clôture situé sur les lieux loués.

Autres activités — Il est interdit au locataire d'autoriser, d'encourager ou d'inciter d'autres personnes à utiliser une partie ou l'ensemble des lieux loués à quelque fin que ce soit ou pour quelque activité que ce soit qui ne serait pas directement liée à son utilisation aux fins de la production agricole.

Abattage des arbres — Il est interdit au locataire d'abattre des arbres vivants ou morts à des fins de vente ou pour des usages personnels.

Affichage — Il est interdit au locataire d'installer des enseignes publicitaires sur les lieux loués ou d'en autoriser l'installation.

Droits miniers — Rien dans le présent contrat de location ne confère au locataire de droits sur les minéraux dans le sous-sol des lieux loués. Le propriétaire se réserve par les présentes tous les droits miniers ainsi que le plein droit de pénétrer dans les lieux loués et d'y mener des activités de forage, d'exploration, d'excavation, d'exploitation et d'enlèvement des minéraux, d'y entasser la terre de déblai, d'y faire circuler des véhicules et d'y aménager et d'y exploiter une ou des voies de chemin de fer, des réservoirs, des pipelines, des lignes de transmission d'électricité et les structures nécessaires ou utiles aux activités mentionnées. Le propriétaire s'engage à rembourser au locataire le coût de tout dommage réellement subi par le locataire à la suite de la destruction des récoltes causée par ces activités et à libérer le locataire de son obligation de poursuivre ses activités agricoles sur les lieux loués lorsque l'exploitation des ressources minérales nuit substantiellement à la possibilité du locataire d'obtenir un rendement satisfaisant.

6. Questions environnementales

Les parties reconnaissent par les présentes que le locataire a l'intention d'utiliser les lieux loués à des fins agricoles et que cette utilisation des lieux loués peut avoir des répercussions environnementales. Par conséquent, les parties s'entendent comme suit :

Recours à des pratiques agricoles normales — Le locataire exerce ses activités sur les lieux loués, dans le respect des lois et règlements applicables et conformément à des pratiques agricoles normales, qui comprennent, sans toutefois y être limitées, l'épandage d'engrais, de pesticides et d'herbicides, étant entendu que ces épandages ne sont réalisés que par des entreprises d'épandage détentrices de permis ou, si le locataire se charge des épandages, que celui-ci détient les permis nécessaires.

Stratégies et plans de gestion des éléments nutritifs — Le locataire s'abstient, sans l'autorisation écrite du propriétaire, d'inclure les lieux loués dans un plan ou une stratégie de gestion des éléments nutritifs élaboré par une personne, autre que le locataire, voulant se conformer à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* ou à un règlement municipal. Si les lieux loués sont visés par une stratégie ou un plan de gestion des éléments nutritifs, le locataire entrepose et gère tout le fumier ainsi que tous les éléments nutritifs, biosolides et autres matières prescrites par la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* ou par un règlement municipal, conformément à cette stratégie ou à ce plan et tient les registres exigés par les lois applicables.

Fumier — Le locataire veille à ce que tout le fumier, toutes les autres matières renfermant des éléments nutritifs et toute autre matière épandue sur les terres soient appliqués dans le respect de toutes les lois applicables. À moins d'avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire, le locataire s'engage à ne pas permettre que soient épandus sur les terres louées du fumier ou

des sous-produits autres que ceux qui sont générés par ses activités agricoles.

Déchets de ferme — Tous les contenants (p. ex. de pesticides et de pétrole) et autres déchets de ferme, à l'exception des résidus de culture et du fumier, sont retirés des lieux loués et éliminés conformément à toutes les lois applicables.

Biosolides d'épuration et biosolides de papetières — Le locataire s'abstient, sans le consentement écrit du propriétaire, d'épandre tout déchet municipal ou boue, ou d'en permettre l'épandage, sur les lieux loués. Lorsque le propriétaire a donné son autorisation à l'épandage de toute boue municipale ou de tout déchet, cet épandage se fait dans le respect des dispositions applicables de la *Loi sur la protection de l'environnement* (Ontario) et de la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*.

Déversements accidentels de produits chimiques — Le locataire signale immédiatement au propriétaire tout déversement ou mauvaise utilisation d'un produit chimique et se conforme à l'ensemble des lois environnementales, y compris aux dispositions de la *Loi sur la protection de l'environnement* (Ontario), notamment à l'obligation de veiller au nettoyage immédiat de tout déversement, opération dont le locataire assume seul les frais.

Entreposage de produits chimiques — Le locataire s'assure qu'aucun produit chimique n'est entreposé sur le bien-fonds pour une période plus longue que celle qui est requise pour l'utilisation ou les applications de l'année en cours, ni en quantité plus grande que celle qui est requise sur les lieux loués. Le locataire veille à ce que les produits chimiques soient entreposés en sécurité et dans un endroit sec, loin des puits et des cours d'eau, dans des contenants étanches, fermés et clairement identifiés, au-dessus du niveau du sol. Aucun produit chimique ni contenant de produit chimique ne saurait être éliminé sur les lieux loués.

Bruit — Le locataire s'assure qu'aucun bruit exagéré et qu'aucune nuisance ne provient des lieux loués ou des activités du locataire sur les lieux loués.

Assurance contre les déversements — Le locataire est tenu de se procurer et de maintenir en vigueur les polices d'assurance nécessaires durant toute la durée du présent contrat de location, étant entendu que le propriétaire, agissant raisonnablement, doit se déclarer satisfait de la teneur et du montant des garanties, et que les polices doivent nommer le propriétaire comme assuré additionnel relativement aux risques liés à l'environnement, lesquels comprennent, mais sans y être limités, l'élimination inopportune de déchets ou l'utilisation ou la mauvaise utilisation de substances toxiques. Dans l'établissement du montant des garanties, le propriétaire doit agir raisonnablement en tenant compte des risques potentiels que représente un tel déversement.

Non-responsabilité du propriétaire à l'égard des coûts — En contrepartie, le locataire accepte par les présentes d'indemniser le propriétaire et de le tenir à couvert en ce qui a trait à d'éventuels coûts engagés par ce dernier et faisant directement ou indirectement suite à une inexécution par le locataire des modalités prévues par la présente clause.

Obligation du locataire de souscrire une assurance — Pour toute la durée du contrat de location, le locataire maintient en vigueur une police d'assurance qui le protège pendant qu'il exerce ses activités sur les lieux loués. Le locataire remet un certificat d'assurance au propriétaire, à sa demande, et veille à ce que toutes les polices nomment le propriétaire comme assuré additionnel et prévoient la transmission au propriétaire d'un avis l'informant de la date d'expiration de la police.

SECTION 6 — PRATIQUES AGRICOLES ET DÉCISIONS DE GESTION

Pratiques agricoles et décisions de gestion (*Faire un choix sous chaque rubrique.*)

Pesticides — Le locataire et le propriétaire décident ensemble des pesticides qui peuvent être utilisés sur les terres.

OU

Il est interdit au locataire d'utiliser les pesticides suivants, à moins que le propriétaire n'y consente :

Énumérer les pesticides : _____

_____

_____

_____

SECTION 7 — DROIT DE PREMIER REFUS ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

1. Règlement des différends

Recours à l'arbitrage — Tout différend entre les parties quant à leurs droits ou obligations aux termes du présent contrat de location et quant aux activités menées sur les lieux loués, qui n'est pas réglé de gré à gré à la suite d'échanges entre les parties est soumis à l'arbitrage d'un arbitre unique, si les parties aux présentes s'entendent sur le choix d'un arbitre, ou de trois arbitres, chaque partie en nommant un et les deux arbitres ainsi nommés nommant le troisième avant d'entamer le processus d'arbitrage. Le jugement rendu par ledit arbitre ou lesdits arbitres, ou par deux des trois arbitres, lie les parties aux présentes, leurs

héritiers, leurs exécuteurs testamentaires, leurs administrateurs successoraux et leurs ayants droit respectifs.

2. Indemnisation pour dommages aux cultures et aux biens, exploration pétrolière et gazière, services publics, routes et droits de passage

Indemnité versée à la partie lésée — L'indemnité versée pour des raisons pouvant comprendre, sans toutefois y être limitées, des dommages aux biens et des inconvénients causés par l'exploration pétrolière et gazière, la construction d'un pipeline, l'installation de lignes de téléphone et de transport d'électricité, ou la construction de routes, revient à la partie lésée. Le propriétaire a le dernier mot dans la détermination de la partie lésée, sous réserve des conditions suivantes :

a. *Dommages aux cultures* — si l'indemnité vise la réparation de dommages aux cultures, l'indemnité est versée au propriétaire des lieux loués.

b. *Travaux effectués par le locataire* — si l'indemnité vise des travaux effectués par le locataire, ces travaux pouvant comprendre, sans toutefois y être limités, la reconstruction de clôtures, la reprise de semis de graminées ou le nivelage de la couche arable, l'indemnité est versée au locataire.

c. *Indemnité pour nuisance* — si l'indemnité vise une nuisance pouvant comprendre, sans toutefois y être limitée, des barrières laissées ouvertes, de la poussière ou du bruit, l'indemnité est versée au propriétaire des lieux loués.

d. *Dommages au bien-fonds et dépréciation de sa valeur* — si l'indemnité vise une diminution de la valeur des terres pouvant inclure, sans y être limitée, la perte de superficie attribuable à l'aménagement urbain, au découpage d'une parcelle de terrain ou à la perturbation de la terre arable, l'indemnité est versée au propriétaire.

OU

L'indemnité versée pour des raisons pouvant comprendre, sans toutefois y être limitées, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, de la construction d'un pipeline, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes, revient au propriétaire.

OU

L'indemnité est partagée entre le propriétaire et le locataire suite à une entente entre les parties lorsque l'indemnité est versée pour des raisons pouvant comprendre, sans toutefois y être limitées, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, de la construction d'un pipeline, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, elles s'en remettent à l'arbitrage.

3. Droit de premier refus

Dans le cas où le propriétaire reçoit une offre authentique d'achat des terres louées, offre qu'il est disposé à accepter, il fournit au locataire une copie de cette offre d'achat dans les quarante-huit (48) heures suivant la réception de ladite offre, et laisse au locataire une période supplémentaire de quarante-huit heures (48) pour lui confirmer s'il souhaite acheter les lieux loués aux conditions énoncées dans l'offre d'achat, faute de quoi, il est loisible au propriétaire de vendre les lieux loués en vertu de l'offre d'achat.

SECTION 8 — AUTRES CLAUSES

_____

_____

_____

_____

_____

_____
(propriétaire)

_____
(conjoint[e] du propriétaire)

_____
Témoin

_____
(locataire)

_____
(conjoint[e] du locataire)

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 03-089)

Ontario

012101003090